# London County Council.

---

Instructions du London County Council sur la démolition des maisons insalubres habitées par les travailleurs, et sur la reconstruction des nouvelles maisons, par Thomas Blashill, Fellow of the Royal Institute of British Architects, Architect to the London County Council.

Presentées au Congrés International des Habitations à Bon Marché, tenu à Bruxelles, par Owen Fleming, Associate of the Royal Institute of British Architects, Assistant Architect to the London County Council.






*Juillet,* 1897.

[2064

# London County Council.

**Instructions du London County Council sur la démolition des maisons insalubres habitées par les travailleurs et sur la reconstruction des nouvelles maisons, par Thomas Blashill, Fellow of the Royal Institute of British Architects, Architect to the London County Council.**

---

L'augmentation de la population dans beaucoup de villes anglaises est depuis longtemps une cause de grande anxiété pour le Gouvernment, pour les autorités municipales, et pour les personnes qui travaillent à l'amélioration de la santé du peuple. De temps en temps plusieurs sociétés privées se sont formées pour la construction de bâtiments salubres, la plus remarquable a été fondée en 1862, grâce aux grandes donations de Monsieur Peabody d'origine Américaine, riche négociant de Londres. En 1868, 1879 et 1885 des actes du Parlement prescrivirent de demolir les maisons insalubres dans les villes et de les remplacer par des maisons salubres. Tous ces actes du Parlement ont été réunis en un seul, connu sous le nom de "Housing of the Working Classes Act, 1890."

Cet acte enjoint aux autorités municipales d'intervenir toutes les fois qu'elles trouveront que les propriétaires de maisons ne veulent ou ne peuvent maintenir leurs propriétés dans un état salubre. Les prescriptions de cet acte sont suffisamment larges pour effectuer la démolition d'un petit groupe de maisons ou d'un quartier entier.

Cet acte peut être brièvement formulé, comme il suit—

Les "Medical Officers of Health," corps de médécins inspecteurs d'hygiène, agréés par les autorités municipales, ont le pouvoir de faire ce qui est appelé "an official representation" (un procés-verbal) lorsqu'ils considérent que des maisons isolées ou des groupes de maisons ne sont pas habitables. Ce procés-verbal est adressé à l'autorité municipale qui là-dessus est obligée de préparer un plan pour l'amélioration du quartier signalé par le "Medical Officer of Health." Ce plan est alors soumis au Secrétaire d'Etat des Affaires Intérieures, qui l'examine et dont le devoir est de décider si le quartier est réellement insalubre. Il distingue également parmi les maisons, celles qui étant elles-mêmes salubres, doivent être comprises dans le plan d'amélioration afin de le faire complet. Il accomplit ces devoirs à l'aide d'un fonctionnaire qui fait une enquête, dans le voisinage du quartier insalubre. Dans le cas où le quartier insalubre est très-grand il est necessaire que la proposition de l'autorité municipale soit confirmée par un acte spécial du Parlement. Lorsque cet acte a été obtenu, les propriétaires des maisons sont obligés de les vendre à l'autorité municipale; mais il a été reconnu nécessaire de prendre des mesures spéciales, afin d'éviter qu'un fort prix soit payé pour ces maisons insalubres. Pour accomplir cela, l'acte confère les pouvoirs suivants à l'autorité municipale—

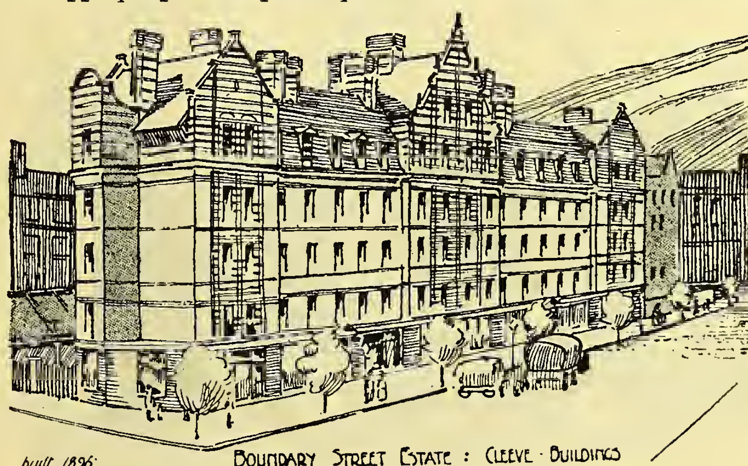
(1) Maisons dans lesquelles il y a plus d'habitants qu'il est à désirer au point de vue sanitaire. Dans ces cas, le prix est calculé non sur le loyer actuel, mais sur un loyer tel qu'il puisse être obtenu quand les habitants sont réduits à un nombre qui peut être convenablement logé dans les maisons.

(2) Maisons qui sont en mauvais état. Dans ces cas, la somme qui est nécessaire pour les réparer est estimée et déduite du prix d'achat.

(3) Maisons qui ne sont plus propres à l'habitation. Dans ces cas le prix est determiné par la valeur de la terre et du vieux matériel.

Les propriétaires qui refusent la somme offerte par l'autorité municipale ont le droit de faire appel à un arbitre, mais cet appel est coûteux, et ne tourne pas souvent à leur avantage.

Lorsque les maisons sont achetées l'autorité municipale doit en faire construire de nouvelles, afin que les habitations dans le quartier immédiatement entourant le quartier en question ne deviennent trop populeuses. Quand on reconstruit un grand quartier il est obligatoire de bâtir de nouvelles maisons pouvant contenir, au moins, la moitié des habitants vivant précédemment dans l'ancien. Mais cette prescription ne s'applique pas aux petits quartiers.




MAISON Á CINQ ÉTAGES AVEC MAGASINS AU REZ-DE-CHAUSSÉE. CONSTRUITE EN 1896.

Dans le Comté de Londres il y a deux grandes autorités municipales, qui sont chargées de l'exécution des plus grands projets contenus dans l'acte ; les plus petits étant confiés aux autorités des arrondissements.

Les deux grandes autorités sont les suivantes—

(1) La Corporation de la cité de Londres. La cité est cette partie de Londres, qui a pour limites les bornes de l'ancienne ville. La population vivant dans cette partie en 1896 était de 31,889 habitants. L'ouvrage qui a été entrepris pour l'amélioration était comparativement petit.

(2) Le Conseil du Comté de Londres, qui administre le reste de la ville, où vivaient en 1896, 4,400,210 habitants. C'est l'œuvre du Conse il du Comté de Londres que je me propose maintenant de donner comme modèle aux autres corps municipaux.

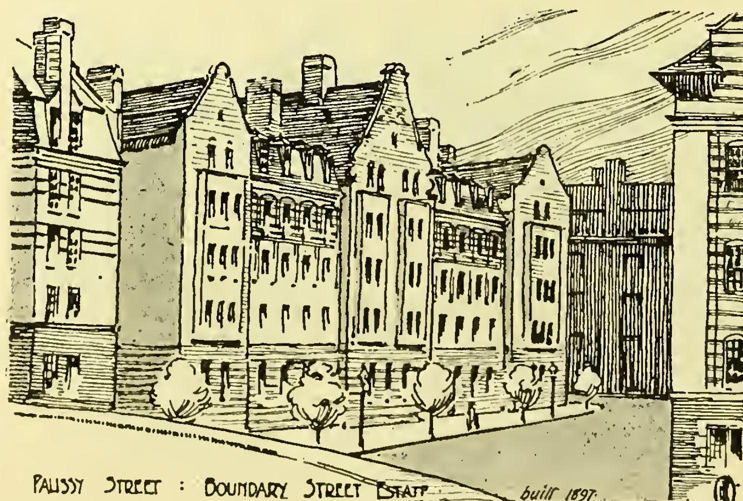
Lorsque le Conseil est déterminé à entreprendre la destruction d'un quartier insalubre et qu'il a obtenu par l'intermédiaire du Secrétaire d'Etat aux Affaires Intérieures, les pouvoirs parlementaires nécessaires, il commence d'abord à acheter les différents intérêts de la propriété. Le Conseil s'entend premièrement avec le propriétaire, secondement, avec les personnes qui ont pris un bail pour une ou plusieurs années, troisiémement avec les locataires des chambres, qui les occupent habituellement au prix de quelques shillings par semaine. Quoiqu'il n'y ait aucune prescription dans l'acte du Parlement, il est d'usage de donner à ces locataires une compensation suffisante, pour leur permettre de se procurer de nouvelles habitations. Cette compensation varie de 25 ou 50 à 250 francs ou plus, selon la durée du temps qu'ils ont occupé les chambres ; s'ils sont de petits commerçants leur compensation est ainsi augmentée.

Aussitôt que l'achat des maisons dans le quartier insalubre est suffisamment avancé, le Conseil s'assure si les personnes qui l'habitaient veulent vivre dans le quartier immédiatement voisin ou dans les faubourgs. Les maisons inhabitées dans les faubourgs ou ce quartier voisin déclarées convenables par l'officier de santé et acceptées par le Conseil sont mises à la disposition des locataires de l'ancien quartier. Ceux-ci déménagent et leurs vieilles maisons sont abattues afin de pouvoir en construire de nouvelles à leur place. Au moment de la reconstruction de nouvelles rues sont tracées ou les vieilles et étroites sont élargies. Les emplacements reconnus avantageux pour la construction des nouvelles maisons sont évalués (à condition qu'on n'y bâtira que des maisons d'ouvriers), et la différence entre le prix de la démolition, les dépenses extraordinaires et la valeur de ces emplacements, indique la perte faite en entreprenant le projet. Cette perte est toujours très considérable et est payée par les contribuables.

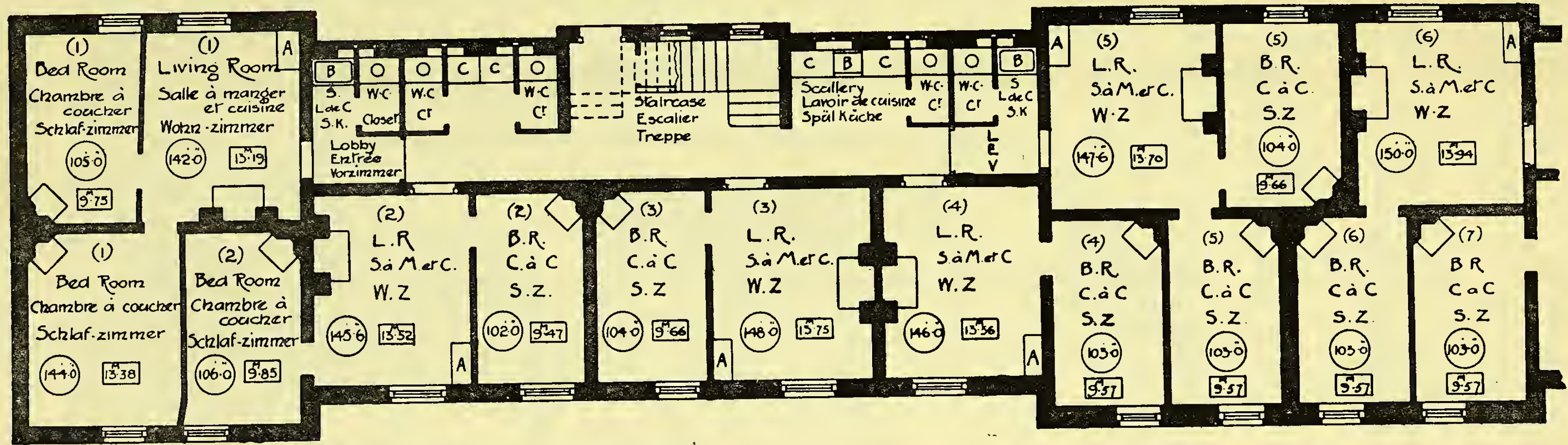
On procède alors à la reconstruction du quartier de la manière suivante. Les plans étant faits pour les nouvelles bâtisses construites sur les derniers principes sanitaires, une première estimation est faite pour le prix de la construction et une totale dans la forme suivante—

| | |
|---|---|
| (1) Valeur de la terre dans les conditions ci-dessus mentionnées ... | |
| (2) Prix des nouvelles bâtisses... ... ... ... ... | |
| (3) Honoraires, salaires et dépenses extraordinaires ... ... | |
| Total ... ... ... ... | |

Comme cette somme doit être prélevée par emprunts et comme le gouvernement prescrit que ces emprunts seront payés dans une période ne dépassant pas 60 années, il est nécessaire de calculer, d'abord l'intérêt de cette somme à 3°/₀, et ensuite le montant annuel qui devra être versé pendant 60 années pour rembourser le capital en entier. Cette somme annuelle constitue les fonds d'amortissement. Ensuite une estimation est faite des loyers reçus des locataires, une autre du montant annuel des réparations, des impositions, des frais pour l'eau, pour le gaz des escaliers et des cours, pour les assurances, les gages du concierge et les autres dépenses probables. On trouve que la balance des loyers après déduction de tous ces articles est suffisante pour payer l'intérêt et avoir les fonds d'amortissement ci-dessus désignés. Si la balance était insuffisante des modifications seraient apportées jusqu'à ce qu'on eut une balance suffisante. Un exemple de ces estimations est ajouté (Série A).




"TAPLOW-BUILDINGS." MAISON À CINQ ÉTAGES, CONSTRUITE EN 1897. (POUR LES DÉTAILS VOIR SÉRIE C.)







"TAPLOW-BUILDINGS." MAISON À CINQ ÉTAGES. MODÈLEDE L'ASSOCIATED. POUR LES DÉTAILS VOIR SÉRIE C.

Lorsque les maisons sont finies, elles sont offertes à de respectables locataires de la classe ouvrière, au même prix que celles qu'ils occupaient précédemment. Comme ces maisons sont plus convenables, elles sont louées très-facilement et la perte des rentes non payées est très petite; elle s'élève seulement à 1·07 °/₀ pour l'année écoulée.

Le premier projet de cette sorte fut commencé en 1892. Depuis cette date 47 maisons ont été construites contenant 1639 appartements logeant 7038 personnes. La somme dépensée pour ces maisons se répartit comme il suit—

| | Fr. |
|---|---|
| Valeur de la terre ... ... ... ... | 1,482,850 |
| Prix de construction des maisons ... ... ... | 8,042,450 |
| Honoraires, salaires et dépenses extraordinaires ... | 385,800 |
| Total ... ... ... ... ... | 9,914,100 |

Le Conseil est obligé chaque année de publier des estimations des recettes probables et des dépenses pour l'année à venir. La feuille suivante est un sommaire des estimations pour l'année 1897-98—

Synopsis des Recettes et des Dépenses Estimées 1897-98. Fonds pour l'Amélioration des Maisons d'Habitation.

Maisons Municipales érigés par le Conseil du Comté de Londres.

| | 1897-98 recettes. | 1897–98 dépenses. | | |
|---|---|---|---|---|
| | Fr. | Entretien des frais. Fr. | Intérêt et fonds d'Amortissement. Fr. | Fr. |
| Balance au 1 Avril, 1897 ... ... | 125 | | | |
| Beachcroft-buildings ... ... ... ... | 15,650 | 5,750 | 12,750 | 18,500 |
| Boundary-street dwellings ... ... ... ... | 244,975 | 111,400 | 113,250 | 224,650 |
| Cable-street dwellings ... ... ... ... | 39,600 | 13,050 | 25,800 | 38,850 |
| Goldsmith's-row cottages ... ... ... ... | 11,300 | 3,300 | 8,000 | 11,300 |
| Hughes-fields cottages ... ... ... ... | 40,375 | 13,325 | 38,800 | 52,125 |
| Shelton-street dwellings ... ... ... ... | 35,050 | 10,400 | 19,500 | 29,950 |
| Dufferin-street dwellings ... ... ... ... | 13,350 | 8,425 | 6,375 | 14,800 |
| *Parker-street Municipal lodging-house ... ... | 74,125 | 48,750 | 21,650 | 70,400 |
| Green-street and Gun-street dwellings ... ... | 33,900 | 11,275 | 9,275 | 20,550 |
| Council-buildings, Yabsley-street ... ... ... | 18,375 | 7,650 | 16,675 | 24,325 |
| Idenden-cottages ... ... ... ... ... | 25,775 | 7,425 | 16,650 | 24,075 |
| Westview-cottages ... ... ... ... ... | 29,800 | 9,075 | 32,950 | 42,025 |
| | | 249,825 | 321,725 | |
| | | Balance estimée au 31 Mars, 1898 ... ... | | 10,850 |
| Total ... ... ... ... | 582,400 | Total ... ... | | 582,400 |

On remarquera que jusqu' à présent les estimations ont été précises et que le Conseil a pû payer l'intérêt, les fonds d'amortissement, couvrir toutes les dépenses et avoir un petit bénéfice. En outre, lorsque les 60 ans seront écoulés, temps pour lequel l'emprunt a été fait, le Conseil sera devenu propriétaire de ces maisons, libres de toute dette. En conséquence, les contribuables après cette époque, bénéficierent des dépenses faites par les contribuables actuels.†

De l'expérience que le Conseil a faite, il est confirmé que dans son système de construction, il y aura plusieurs classes d'habitations, quelques-unes convenant plus particulièrement à tel emplacement, quelques autres à tel autre. Leur convenance à l'égard des différentes classes de locataires devra être aussi considérée. Car parmi le grand nombre de familles habitant ces maisons, beaucoup seront logées dans des maisons à cinq étages; chaque étage sera divisé en une série de logements; en plusieurs cas, des "cottage dwellings" auront été aménagés. Ceux-ci comprendront seulement deux ou trois étages et les plus petits seront faits spécialement pour une famille.

* Maison municipale meublée pour les pauvres, contenant 324 lits payés 60 centimes par nuit. Les hommes seuls sont admis.

† C'est une bonne chose à considérer si dans un cas urgent comme celui-ci, les entreprises ne sont pas surchargées de fonds d'amortissement. Les "self-contained" sont plus coûteux que les "associated," et à cause des demandes du gouvernement en ce qui concerne les fonds d'amortissement, on trouve qu'il est très difficile de faire une maison composée entièrement de "self-contained." Dans l'appendice (Série F) on trouvera des plans de deux sortes de "self-contained," qui ont été tracés pour le Conseil du Comté de Londres. Le plan A comprend deux appartements de trois chambres chacun, situés de chaque côté d'un escalier. Le plan B comprend trois appartements de deux chambres chacun. Aucun d'eux n'a été encore erigé parce que le loyer n'aurait été suffisant pour payer l'intérêt, les fonds d'amortissement, et les dépenses.

# LONDON COUNTY COUNCIL. ARTIZANS' DWELLINGS. SHADWELL. E.

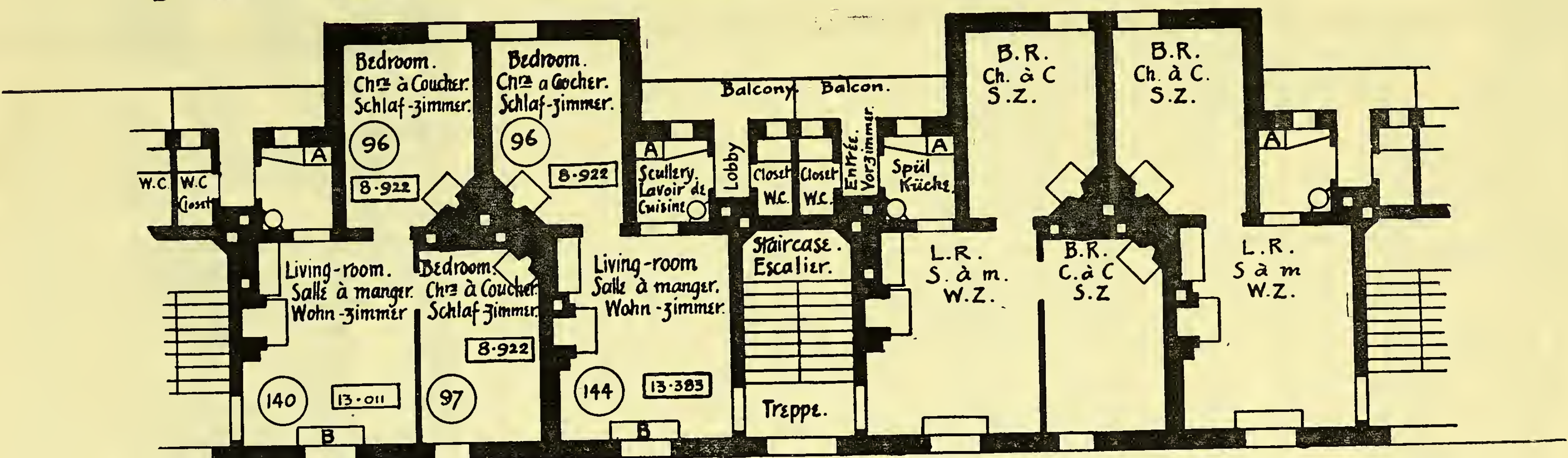
## DELLOW BUILDINGS.

(100·6) = SQUARE FEET.

[13·383] = METRES CARRÉS. QUADRAT METERN.

A. = SINK. EVIER. AUSGUSS.

B. = FOOD-CUPBOARD. GARDE-MANGER. SPEISESCHRANK.

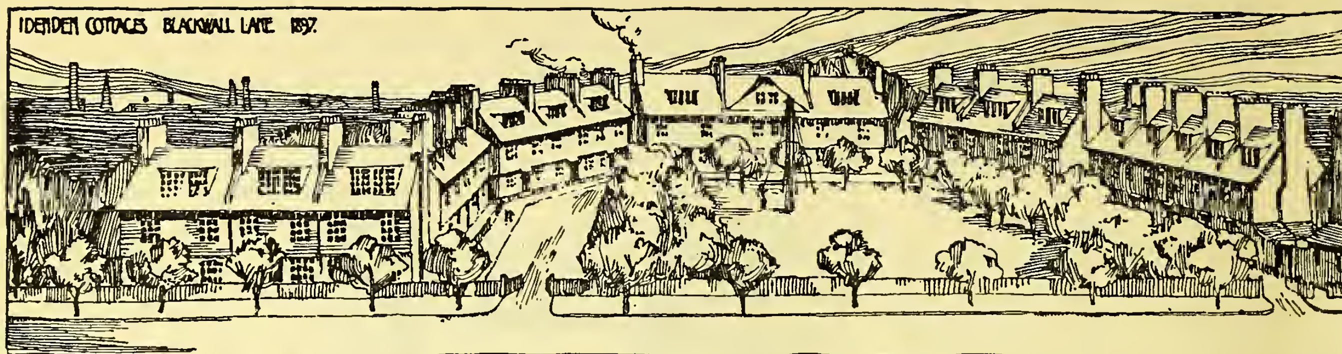



PLAN OF FIRST FLOOR — PLAN DU PREMIER ETAGE — PLAN DER ERSTEN ETAGE.

MILL. 1000 0 1 2 3 4 5 10 20 METRES.

10 5 0 10 20 30 40 50 60 FEET

"CABLE-STREET DWELLINGS." MODÈLE DU "SELF-CONTAINED." POUR LES DÉTAILS, VOIR SÉRIE D.




COTTAGES MUNICIPAUX, ERIGÉS À GREENWICH EN 1896.

Les plus grandes maisons sont divisées en deux sortes d'appartements, les "self-contained" et les "associated."

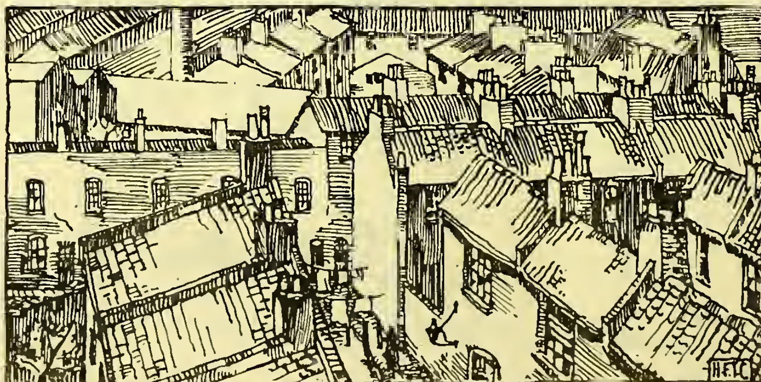
Le "self-contained" est un logement complet, comprenant une cuisine servant de salle à manger, une, deux ou trois chambres à coucher, une petite décharge et un w.c.

L' "associated" comprend également une cuisine servant de salle à manger, une, deux ou trois chambres à coucher et un w.c. lui appartement exclusivement mais ne faisant pas corps avec lui. Dans quelques cas il y a aussi une petite décharge particulière très près; et dans d'autres une plus grande, commune à plusieurs familles. Une très importante considération s'attache à ces décharges. Si les familles veulent laver leur linge chez elles, il faut faire en sorte que les décharges soient assez grandes pour pouvoir servir de buanderie, ou bien aménager une assez grande chambre commune, où chaque famille pourra avoir un jour par semaine, pour laver son linge. Toutefois, lorsque le nombre de maisons est assez grand, on construit une buanderie spéciale avec tous les appareils nécessaires et toutes les commodités pour laver; les locataires payant une taxe particulière pour cela. S'il y a un lavoir public assez près des maisons, il n'est pas nécessaire d'en construire dans les logements. Mais aucun cas de ce genre ne s'est encore présénté.

Pour ce qui a rapport á l'éloignement des ordures de tout ordre et de l'eau sale, les appareils usités en ces cas et les tuyaux de conduite, les déversent á l'égoût public. Toute cette partie doit être faite de la plus soigneuse façon, particulièrement dans le cas des "self-contained," où les cabinets et la décharge font corps avec le logement. Une bonne mesure a été conseillée comme le meilleur moyen d'éloigner les balayures. Il est d'usage de munir les maisons à plusieurs étages habitées par les travailleurs, d'un tuyau de conduite aboutissant à chaque étage et menant les saletés à un réservoir commun, au fond de l'escalier, où elles s'accumulent jusqu'au moment où les autorités de l'arrondissement les font enlever. Ce plan a plusieurs inconvénients. Les tuyaux sont fréquemment bouchés par de gros paquets, tels que parapluies, fournitures de lits, etc. Des matières bourbeuses peuvent aussi être introduites. D'ailleurs cette accumulation de rebuts végétaux à la base d'une maison est malsaine, car les tuyaux de conduite menent de l'air vicié aux étages supérieurs où ils débouchent.

Aucun de ces tuyaux n'a été aménagé dans les maisons du Conseil. Chaque locataire est prié d'avoir un seau assez grand pour pouvoir contenir les ordures de deux jours. Quelques autorités les envoient chercher six fois par semaine, d'autres deux ou trois fois seulement; dans tous les cas, des réservoirs de grandeur suffisante sont aménagés dans les cours appartenant aux maisons, où les locataires eux-mêmes vont vider leur seau. Aucune difficulté n'a résulté de ce système d'arrangement.

Il serait peut-être intéressant de conclure mes observations par une description du plus grand quartier reconstruit et prochainement occupé.



QUARTIER DE BOUNDARY-STREET AVANT LA RECONSTRUCTION.

Ce quartier d'une forme carrée est d'une superficie de 6 hectares ·07. Il est connu sous le nom de "Boundary-street Improvement," Bethnal-green, qui est une très pauvre partie de Londres. Le procés-verbal du "medical officer of health" fait en 1890 relatait la proportion de la mortalité comme il suit—

| | District de Bethnal-green, 1886–88. | Le quartier representé en 1886–88. | Le quartier representé en 1889. |
|---|---|---|---|
| Mortalité totale ... | 22·8 pour 1,000 | 40·0 pour 1,000 | 40·13 pour 1,000 |
| Cas de maladies épidemiques. | 3·7 pour 1,000 | 7·9 pour 1,000 | 10·71 pour 1,000 |
| Tuberculose ... ... | 3·9 pour 1,000 | 8·5 pour 1,000 | 7·26 pour 1,000 |

La mortalité totale de Londres pendant 4 ans jusqu'en 1889 fut de 18·8 pour 1,000.

# LONDON COUNTY COUNCIL
## BOUNDARY STREET, BETHNAL GREEN
## IMPROVEMENT SCHEME



La mortalité totale de Londres pendant 4 ans jusqu'en 1889 fut de 18·8 pour 1,000.

Les maisons pour la plupart étaient de deux étages, petites, vieilles et délabrées. Dans beaucoup le rez-de-chaussée était situé au-dessous du niveau de la rue, ce qui fait que les plus basses chambres etaient humides. Les planchers eux-mêmes étaient posés sur la terre et il n' existait aucune couche imperméable dans les murs pour empêcher l'humidité de monter. Les rues, qui étaient au nombre de 20, étaient très étroites, les plus larges mesurant seulement 8 mêtres 54 cent. et les plus étroites n'ayant pas plus de 3 mètres. Le plus généralement les maisons n'avaient pas de cours sur le derrière.

Le quartier comprenait 730 maisons, dont 652 étaient habitées entièrement ou en partie par des personnes de la classe ouvrière ; le reste composé de 78 maisons, comprenait 12 brasseries, 21 boutiques ou fabriques, 2 maisons louées enregistrées et 43 maisons vides.

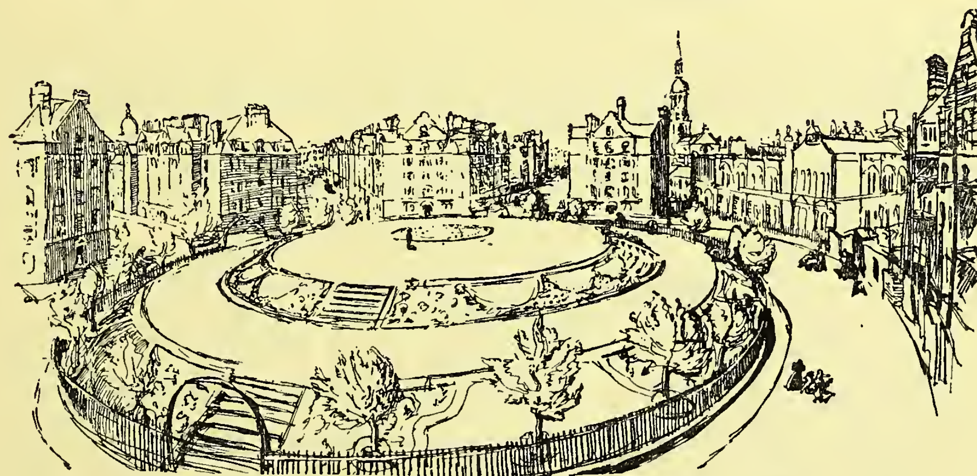
La population était de 5,719 habitants dont 3,523 adultes et 2,196 enfants, qui occupaient 2,545 chambres ainsi réparties :—

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2,118 | personnes | occupant | 752 | logements | d'une chambre chacun. |
| 2,265 | „ | „ | 506 | „ | de deux chambres. |
| 1,183 | „ | „ | 211 | „ | trois ou plusieurs chambres. |
| 153 | „ | „ | 2 maisons louées en registrées. | | |
| 5,719 au total. | | | | | |

Les occupations des habitants sont contenues dans l'inventaire attaché à ce rapport. (Série B.)

Jusqu'au mois de juillet 1897 le logement pour 2,924 personnes a été construit sur l'ancien quartier. Lorsque la construction sera complète, les logements seront ainsi répartis :—

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 30 | personnes | occuperont | 15 | logements | d'une chambre chacun. |
| 2,172 | „ | „ | 543 | „ | de deux chambres chacun. |
| 2,376 | „ | „ | 396 | „ | de trois chambres chacun. |
| 930 | „ | „ | 111 | „ | de quatre ou plusieurs chambres. |
| 154 | „ | „ | 77 ateliers de construction. | | |
| 54 | „ | „ | 18 magasins. | | |
| 5,716 | | | | | |



QUARTIER DE BOUNDARY-STREET APRÈS LA RECONSTRUCTION.

Le centre du quartier est maintenant occupé par un jardin circulaire en forme de terrasse, au milieu duquel un kiosque pour la musique sera élevé. La terre retirée des fondements des nouvelles maisons a servi à la construction de ces terrasses. Une route circulaire fait le tour du jardin duquel partent sept rues aboutissant aux quartier savoisinants. Les rues ont toutes 15 mètres 26 de largeur excepté la principale qui a 18m. 29. Les nouvelles maisons sont construites d'après les principes suivants—Elles ont toutes cinq étages et sont disposées de telle façon que l'air puisse circuler librement autour d'elles. Les fenêtres des logements ont été percées de telle façon qu'une ligne tirée de l'allège de la fenêtre fâsse avec un angle de 45°, un espace assez grand pour qu'il ne soit obstrué par les bâtiments voisins. La plupart des chambres ont ainsi, avec la lumière du soleil, un point de vue agréable. Toutes les chambres sont munies d'une cheminée et placées de telle sorte qu'elles puissent avoir un courant d'air. Ce courant d'air ne peut être obtenu quand le système " dos à dos " est employé, et en tout cas, il faut avoir soin de placer les portes et les fenêtres d'un logement dans les mûrs opposés. Cette condition qui est recommandée par le " Medical Officer of Health " du Conseil, présente une très grande difficulté. La surface minimum pour les cuisines est de 13 ms. 46, et pour les chambres à coucher de 8 ms. 95 ; mais la surface moyenne est d'environ 2 ms., plus large que celles-la. La hauteur minimum des chambres est de 2m. 59. Les escaliers d'une largeur de 1m. ·06 an moins, sont munis de fenêtres, de sorte qu'ils sont aérés et convenablement éclairés, leurs marches ne sont pas angulaires. Les cours sont cimenteés et drainées.

L'eau coule à discretion ; mais en vue d'une circonstance critique, des réservoirs d'une capacité de 68 litres par personne, ont été construits dans chaque maison.

Les planchers, les cloisons, &c., sont construits en béton fait avec les cendres du gaz et le ciment de Portland, les solives employées sont en acier. Ces matériaux ont la propriété de résister aux flammes dans une plus grande mesure que ceux qui étaient employés précédemment. Chaque appartement a une cheminée de cuisine et aussi un petit poële à gaz dont on peut se servir pour faire la cuisine en été. Le gaz est posé dans toutes les chambres, et chaque locataire a un compteur particulier automatique. La lumière au gaz peut être obtenue pendant six heures en mettant une pièce de 10 centimes dans ce compteur.

Dans la plupart des logements des étagères sont posées pour pouvoir mettre les provisions et les ustensiles de cuisine ; en outre une petite décharge a été aménagée, contenant un évier et un réduit spécial pour le charbon.

Le lessivage et le séchage du linge ne sont pas permis dans les maisons ni dans les cours. Ils se font dans une buanderie centrale contenant les appareils spéciaux marchant par la vapeur et capables de laver et de sécher tout le linge d'une famille en deux ou trois heures. Le prix de construction de cette buanderie est compris dans le loyer; mais les locataires doivent payer trois sous par heure, pour le combustible, l'eau et le salaire des employés, toutes les fois qu'ils font la lessive.

Il y a deux salles de club attachées à la buanderie; elles ont été aménagées par un comité de locataires, qui impose une petite souscription pour recevoir des journaux ou pour l'entretien des jeux. Des concerts et des divertissements sont donnés toutes les semaines.

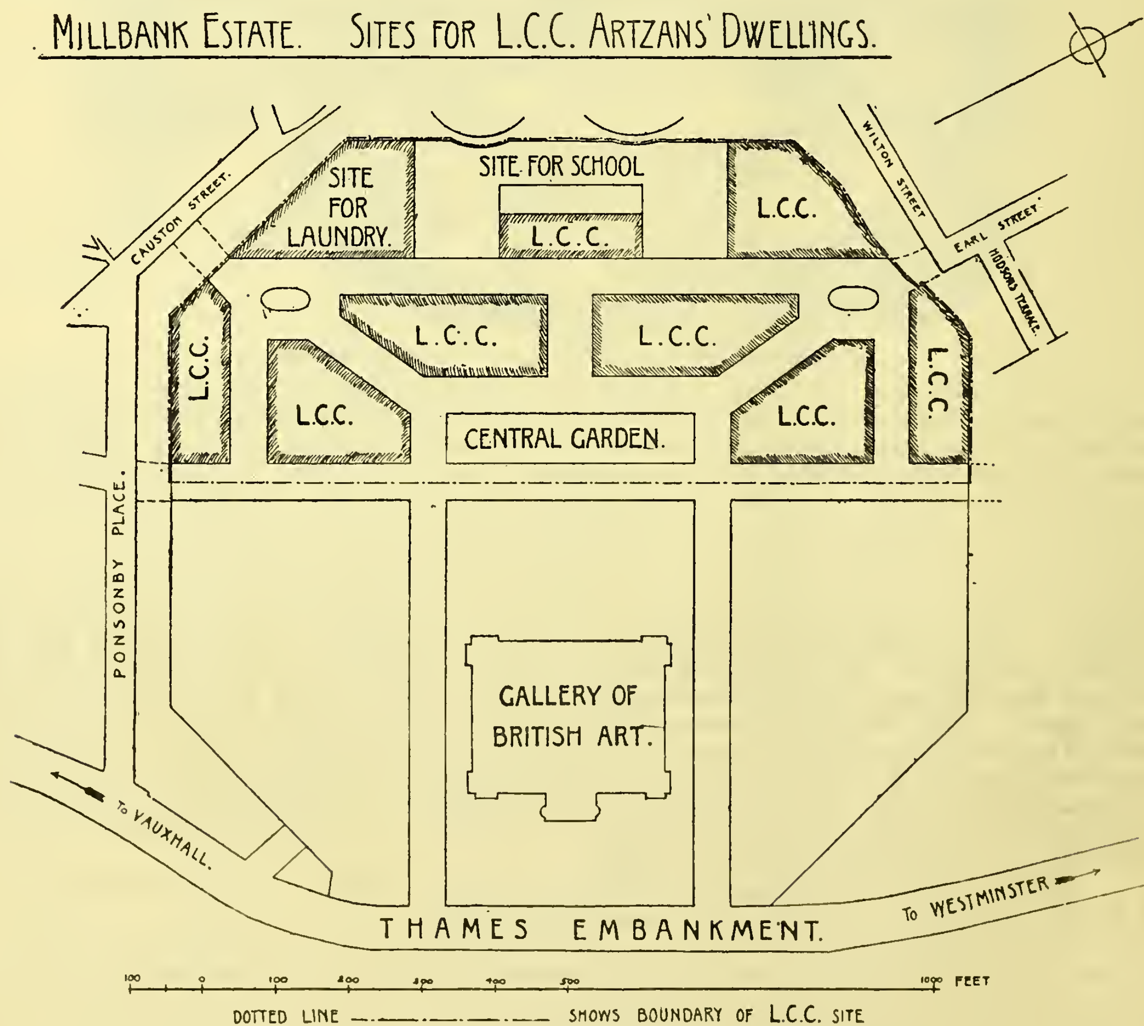
Il y aura 18 boutiques dans le quartier, et 77 ateliers qui seront grandement utilisés par les petits fabricants de meubles. En outre il est question de construire une boulangerie.

Les finances de la propriété sont contenues dans le tableau suivant—

*Dépenses faites par le Conseil lors de son intervention.*

| | Francs. |
|---|---|
| Première partie— | |
| Prix d'achat de la terre et des vieilles constructions ... ... | 7,500,000 |
| Valeur de la terre après la démolition ... ... ... ... | 1,727,750 |
| Prix net de la terre après la démolition ... ... ... ... | 5,772,250 |
| Prix des nouvelles routes et du jardin central ... ... ... | 1,223,750 |
| Prix total de la démolition plus les intérêts payé par les contribuables en 60 ans ... ... ... ... | 6,996,000 |
| Seconde partie— | |
| Valeur de la terre aprés la démolition ... ... ... ... | 1,727,750 |
| Estimation des nouvelles bâtisses ... ... ... ... | 6,250,000 |
| Estimation des salaires, des honoraires ... ... ... ... | 312,500 |
| Prix total de la reconstruction plus les intérêts payé par les locataires en 60 ans ... ... ... ... | 8,290,250 |

Ainsi, bien que la génération présente de contribuables perde absolument une très grande somme d'argent, la génération future rentrera en possession d'une plus grande, sans égard à aucun profit qui pourra être fait, à cause de la probable augmentation des loyers dans cette partie de Londres.




Quartier de Millbank, nouvelle entreprise du Conseil dans l'Ouest de Londres. Dans ce quartier seront construites des maisons qui serviront à loger 1,000 familles.

## Série A.

### Modèle d'estimation pour une année.

### "Cleeve buildings, Boundary-street estate."

| | Fr. | | Fr. |
|---|---|---|---|
| Total des loyers ... ... ... | 31,183·75 | Impositions ... ... ... ... | 4,867·08 |
| | | Frais pour l'eau ... ... ... | 940·00 |
| | | Frais d'assurance ... ... ... | 93·75 |
| | | Réparations ... ... ... ... | 2,056·25 |
| | | Concierge et recouvreur ... ... | 2,000·00 |
| | | Frais pour le gaz des escaliers ... | 781·25 |
| | | Loyers non payés et logements vides | 2,337·50 |
| | | Petites dépenses ... ... ... | 250·00 |
| | | Eventualités ... ... ... ... | 1,655·62 |
| | | | 14,981·45 |
| | | Balance reportée ... ... | 16,202·30 |
| | 31,183·75 | | 31,183·75 |

| | Fr. | Intérêts— | Fr. | Fr. |
|---|---|---|---|---|
| Balance reportée ... ... ... | 16,202·30 | Terrain ... ... | 108,125·00 | |
| | | Bâtiments ... ... | 251,250·00 | |
| | | Honoraires et salaires | 12,500·00 | |
| | | | 371,875·00 | |
| | | Intérêts sur fr.371,875·00 à 3°/₀... | | 11,156·25 |
| | | Fonds d'amortissement ayant remplacé le capital en 54 ans à 2½ °/₀ | | 3,327·50 |
| | | Balance annuelle estimée... | | 1,718·55 |
| | 16,202·30 | | | 16,202·30 |

Note.—Si les fonds d'amortissement duraient 100 ans, la balance annuelle serait de 4,611 frs. 75 c.

## Série B.

Occupations des personnes expropriées du "Boundary-street area."

| | Adultes travailleurs seulement. | Adultes. | Enfants. | Total. |
|---|---|---|---|---|
| Fabricants de boîtes (Layeurs) ... ... ... | 19 | 21 | 28 | 68 |
| Boutonniers ... ... ... ... ... | 5 | 13 | 4 | 22 |
| Ebénistes ... ... ... ... ... ... | 120 | 179 | 212 | 511 |
| Charretiers... ... ... ... ... ... | 29 | 68 | 56 | 153 |
| Marchands de viande de chat ... ... ... ... | 10 | 12 | 19 | 41 |
| Charpentiers ... ... ... ... ... | 2 | 6 | 4 | 12 |
| Fabricants de chaises et canapés ... ... ... | 74 | 108 | 107 | 289 |
| Marchands de chandelles ... ... ... ... | 10 | 25 | 20 | 55 |
| Femmes de journée ... ... ... ... ... | 11 | 29 | 29 | 69 |
| Charbonniers ... ... ... ... ... | 6 | 15 | 12 | 33 |
| Marchands ambulants ... ... ... ... | 23 | 63 | 69 | 155 |
| Tailleuses ... ... ... ... ... ... | 9 | 17 | 13 | 39 |
| Vernisseurs ... ... ... ... ... | 22 | 35 | 38 | 95 |
| Boutiques où l'on vend de tout ... ... ... | 119 | 317 | 306 | 742 |
| Colporteurs ... ... ... ... ... | 126 | 320 | 291 | 737 |
| Tourneurs sur bois et sur ivoire ... ... ... | 12 | 25 | 25 | 62 |
| Vernisseurs et travailleurs sur grillages en fil de fer ... | 5 | 7 | 5 | 17 |
| Portefaix ... ... ... ... ... ... | 149 | 397 | 354 | 900 |
| Fabricants de glaces ... ... ... ... ... | 4 | 5 | 13 | 22 |
| Machinistes ... ... ... ... ... | 10 | 22 | 10 | 42 |
| Marbriers ... ... ... ... ... ... | 23 | 31 | 61 | 115 |
| Fabricants de boîtes d'allumettes ... ... ... | 19 | 59 | 58 | 136 |
| Marchands de lait ... ... ... ... ... | 3 | 6 | 6 | 15 |
| Policemen ... ... ... ... ... ... | 5 | 10 | 10 | 25 |
| Portefaix dans les halles ... ... ... ... | 31 | 80 | 58 | 169 |
| Cordonniers ... ... ... ... ... | 74 | 134 | 148 | 356 |
| Fabricants de cannes et de joujoux ... ... ... | 12 | 28 | 17 | 57 |
| Tapissiers ... ... ... ... ... ... | 24 | 37 | 56 | 117 |
| Blanchisseuses . . ... ... ... ... | 33 | 90 | 62 | 185 |
| Tisserands ... ... ... ... ... ... | 12 | 12 | 11 | 35 |
| Charrons ... ... ... ... ... ... | 5 | 9 | 13 | 27 |
| Scieurs de long ... ... ... ... ... | 24 | 33 | 38 | 95 |
| Divers ... ... ... ... ... ... | 27 | 87 | 56 | 170 |
| Maisons meublées enregistrées ... ... | — | — | — | 153 |
| Total ... ... ... | 1,057 | 2,300 | 2,209 | 5,719 |

### Série C.—" Taplow-buildings, Boundary-street Estate."

*Prix estimé.*

| | Frs. |
|---|---|
| (1) Valeur de la terre ... ... ... ... ... | 68,250 |
| (2) Prix estimé pour la construction des maisons ... ... | 212,500 |
| (3) Honoraires, salaires et dépenses extraordinaires... ... | 10,625 |
| Total ... ... ... | 291,375 |

Nombre de logements, 50.
Prix estimé par logement, 5,827 fr.
Nombre de chambres, 125.
Prix estimé par chambre, 2,331 fr.
Nombre moyen de chambres par logement, 2·5.
Loyer moyen du logement par semaine, 8 fr. 14 c.
Loyer moyen d'une chambre par semaine, 3 fr. 65 c.
Revenu moyen de chaque locataire per semaine, 35–50 fr.
Ces logements demandent un loyer plus élevé que les " Dellow Buildings " à cause de leur situation avantageuse.

### Série D.—" Dellow Buildings."

*Prix.*

| | Fr. |
|---|---|
| (1). Valeur de la terre ... ... ... ... | 62,500 |
| (2). Prix des nouvelles bâtisses ... ... ... ... | 570,695 |
| (3). Honoraires, salaires, et dépenses extraordinaires ... | 19,596 |
| Total ... ... ... ... ... | 652,791 |

Nombre de logements, 101.
Prix par logement, 6,463 fr.
Nombre de chambres, 265.
Prix par chambre, 2,463 fr.
Nombre moyen de chambres par logement, 2·5.
Loyer moyen du logement par semaine, 7 fr. 70 c.
Loyer moyen d'une chambre par semaine, 2 fr. 92 c.
Revenu moyen de chaque locataire par semaine 30–45 fr.

### Série E.

La feuille suivante donne une idée générale du prix des matériaux de construction à Londres :—

Les briques peuvent être achetées et posées pour 100 fr. le 1,000, ou 52 fr. par métre cube.

Les solives en acier coûtent environ 225 fr. par 1,000 kilogrammes.

Le béton pour les planchers, &c., coûte environ 5 fr. 25 c. par métre carré. Ces planchers ont ordinairement 15 centimètres d'épaisseur.

Une maison complète coûte environ 35 fr. par mètre cube, ou de 2,000 fr. à 2,250 fr. par chambre.

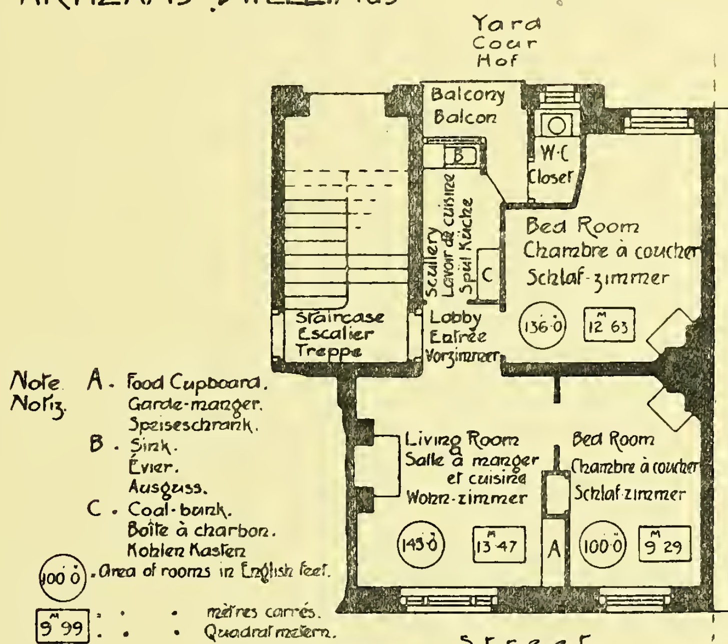
On trouve que la proportion du prix de la main d'œuvre est d'environ $\frac{2}{5}$ et cette des matériaux d'environ $\frac{3}{5}$ du prix de la maison.

Les gages des charpentiers, menuisiers, maçons, etc., sont de 1 fr. par heure, et celui des manœuvres de 0 fr. 70 c.

Série F.

Plan A.

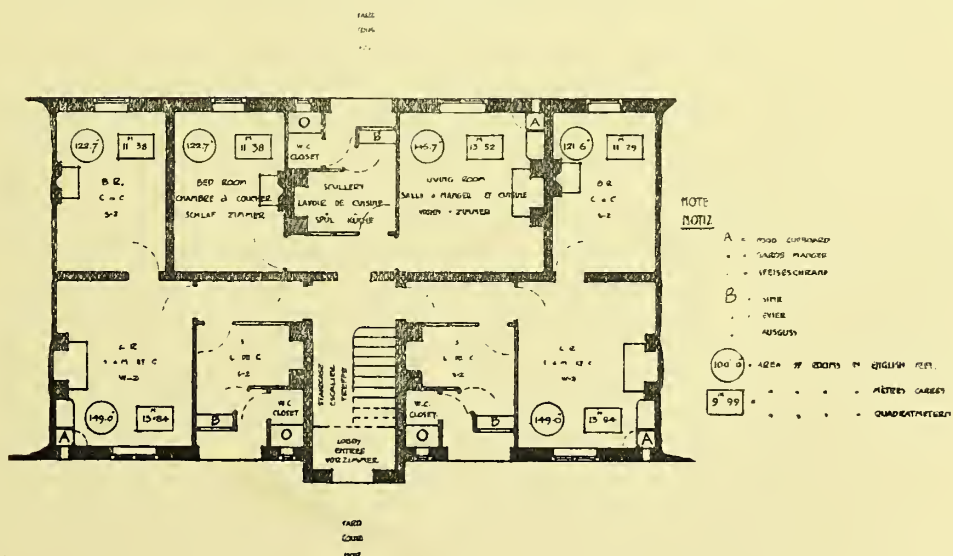
LONDON COUNTY COUNCIL.
BOUNDARY STREET SCHEME.
ARTIZANS' DWELLINGS.




PLAN OF GROUND FLOOR.
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE.
ERDGESCHOSS.




Plan B.




PLAN OF GROUND FLOOR
PLAN DU REZ-DE CHAUSSÉE,
ERDGESCHOSS.



